

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego tereny położone w rejonie węzła drogi krajowej S1 w Krasnej

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Rada Miejska Cieszyna, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 28 czerwca 2019 r. podjęła uchwałę Nr IX/87/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego tereny położone w rejonie węzła drogi krajowej S1 w Krasnej przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr XVIII/164/16 z dnia 28 stycznia 2016 r., w granicach przedstawionych na załączniku graficznym.

Celem ww. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia objętych nim terenów w sposób nie naruszający Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z istniejącym użytkowaniem gruntów. W związku z czym zawarte w nim ustalenia nie wyczerpują w pełni delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy i instytucje po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, ostatecznie projekt zmiany planu obejmuje następujące zmiany:

1) dokonano zmiany tytułu uchwały oraz zmian w treści uchwały w związku z tym, że droga krajowa S1 zmieniona została na drogę krajową S52,

2) dokonano zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 1PU - „tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej” na tereny rolnicze oznaczone w projekcie zmiany planu jako 2R, w granicach wyznaczonych na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie zmiany planu,

3) w ustaleniach projektu zmiany planu dopuszczono rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej,

4) dokonano zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz odległości od drogi publicznej zapewniającej jednocześnie ład przestrzenny.

Załącznikiem do uchwały jest:

- rysunek zmiany planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000.

Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, przyjętego uchwałą nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia dla przedmiotowego terenu jako kierunek zagospodarowania wyznaczają tereny wytwórczości, baz składów i magazynów oraz usług (F1PU). W zapisach szczegółowych stanowiących wytyczne do miejscowych planów dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego. W związku z faktem, iż teren objęty zmianą miejscowego planu jest użytkowany rolniczo i stanowi czynne gospodarstwo rolne wraz z zabudowaniami służącymi prowadzonej działalności rolniczej, procedowanie zmiany planu pod kątem zmiany przeznaczenia na tereny rolnicze należy uznać za zgodne z ustaleniami w/w Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostały spełnione poprzez korektę linii zabudowy na nowo wyznaczonym terenie rolniczym oznaczonym w projekcie zmiany planu jako 2R celem dostosowania jej położenia do uwarunkowań faktycznych w terenie oraz z uwzględnieniem odpowiedniej odległości od drogi publicznej gminnej (ul. Rolnej). W pozostałym zakresie wymóg określony w art. 1 ust. 2 – 4, został spełniony w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 7) prawa własności – wprowadzone do ustaleń zmiany planu regulacje spełniają oczekiwania właściciela nieruchomości oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie z poszanowaniem prawa własności. Ponadto wymóg określony w art. 1 ust. 2 – 4, został spełniony przede wszystkim w obowiązującym planie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, w nieprzekraczalnym terminie do 16 sierpnia 2019 r. W odpowiedzi na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, które zostało również umieszczone na stronie internetowej, wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony. Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego poprzez zagwarantowanie udziału społeczeństwa w konsultacjach społecznych nad projektem zmiany planu w trakcie procedury jego wyłożenia, w dniach od 27 grudnia 2019 r. do 17 stycznia 2020 r. Na dzień 9 stycznia 2020 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, jednakże z uwagi na brak zainteresowanych osób nie odbyła się. W ogłoszeniu informującym o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, określono termin na składanie uwag, który upłynął 31 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie została złożona jedna uwaga, która została uwzględniona, a projekt planu został odpowiednio zmieniony;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego w powiązaniu z obowiązującym miejscowym planem. Ponadto na każdym, przewidzianym w przepisach etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego.

Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miejska Cieszyna dokonała oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmując w tej sprawie uchwałę Nr XLVI/488/18 z dnia 28

czerwca 2018 roku, w której stwierdziła częściową nieaktualność podlegającego zmianie planu miejscowego w zakresie nieaktualnych ustaleń na temat obszarów osuwania się mas ziemnych. Dokonując oceny aktualności Studium i miejscowych planów stwierdzone zostało, iż przy okazji aktualizacji planu należy rozważyć uwzględnienie wniosku o dopuszczenie obiektów produkcji rolniczej. Wniosek, o którym mowa powyżej obejmuje teren objęty niniejszą zmianą miejscowego planu.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania - zmiana miejscowego planu odnosi się tylko do zmiany przeznaczenia terenu uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu i nie wprowadza nowych inwestycji, dla których należałoby uwzględnić wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Projekt zmiany planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie węzła drogi krajowej S1 (obecnie drogi krajowej S52) wynika, że Gmina Cieszyn nie będzie mogła liczyć na dochody, które wynikłyby dzięki uchwaleniu przedmiotowej zmiany planu. Natomiast wejście w życie zmiany miejscowego planu może stanowić dla Gminy konieczność wydatkowania środków pieniężnych na wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Niewątpliwie zmiana przeznaczenia terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej na tereny rolnicze spowoduje obniżenie wartości nieruchomości o ok. 397.000,00 zł. Niemniej jednak przystąpienie do zmiany planu miało miejsce na skutek wniosku właściciela terenu objętego planem, który prowadzi na tym terenie rodzinne gospodarstwo rolne. Zamiarem właściciela jest chęć kontynuacji prowadzenia gospodarstwa, a także modernizacja i dalsza rozbudowa pod kątem spełnienia wymogów prawa stawianym tego rodzaju działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości może mieć miejsce: jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, bądź też jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać odszkodowania.

Właściciel nieruchomości objętej zmianą planem prowadził i nadal prowadzi gospodarstwo rolne a zmiana planu nie uniemożliwi, ani też nie ograniczy mu dotychczasowego sposobu użytkowania, wręcz przeciwnie, gdyż obecnie obowiązujące ustalenia planu stwarzają przeszkodę prawną dla realizacji zamierzeń rolnika, tj. rozbudowy i zmodernizowania gospodarstwa rolnego i nie nosi się on z zamiarem zbycia nieruchomości. W związku z czym można przyjąć, iż zmiana planu będzie zgodna z oczekiwaniami właściciela terenu objętego tą zmianą i nie będzie on oczekiwał od Gminy odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmian planu.

5. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie

z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.